



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 71]

नई दिल्ली, सोमवार, मई 29, 2000/ ज्येष्ठ 8, 1922

No. 71]

NEW DELHI, MONDAY, MAY 29, 2000/JYAISTHA 8, 1922

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

नई दिल्ली, 29 मई, 2000

सं. टीएएमपी/106/99-टीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा फास्फोरिक एसिड भंडारण टैंकों की स्थापना करने के लिए वीओसी घाट पर मैसर्स सदर्न पेट्रोकेमिकल्स इंडस्ट्रीज कारपोरेशन लिमिटेड (एसपीआईसी) को पट्टे पर दी गई जमीन के लिए पट्टा दर को संशोधित करने के तृतीकोरन पत्तन न्यास के प्रस्ताव पर निर्णय करता है।

अनुसूची

मामला सं० टीएएमपी/106/99-टीपीटी

तृतीकोरन पत्तन न्यास (टीपीटी)

...

आवेदक

बनाम

मैसर्स सदर्न पेट्रोकेमिकल्स इंडस्ट्रीज
कारपोरेशन लिमिटेड (एसपीआईसी)

...

प्रतिवादी

आदेश

(मई, 2000 के 12वें दिन को पारित किया गया)

यह मामला फास्फोरिक एसिड भंडारण टैंकों की स्थापना करने के लिए वीओसी घाट पर मैसर्स सदर्न पेट्रोकेमिकल्स इंडस्ट्रीज कारपोरेशन लिमिटेड (एसपीआईसी) को पट्टे पर दी गई जमीन के पट्टा किराए के संशोधन के लिए तृतीकोरन पत्तन न्यास (टीपीटी) से प्राप्त एक प्रस्ताव से संबंधित है।

2. फास्फोरिक एसिड भंडारण टैंकों की स्थापना करने के लिए टीपीटी द्वारा मैसर्स एसपीआईसी को क्रमशः अप्रैल, 1979 और जनवरी, 1981 में 30 वर्ष की अवधि के लिए दीर्घावधि आधार पर वीओसी घाट पर 2325 वर्गमीटर और 1085 वर्गमीटर आकार के जमीन के दो टुकड़े पट्टे पर दिए गए थे। आरंभ में पट्टा किराया 215/—रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष निर्धारित किया गया था। पट्टाधारक के साथ निष्पन्न करार के अनुसार पट्टा किराया 1 जनवरी, 1987 से और तत्पश्चात प्रत्येक 5 वर्ष के अंत में संशोधन के शर्ताधीन है। तदनुसार, पट्टा किराया 1 जनवरी, 1987 से 315/—रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष संशोधित किया गया था। यह दर पुनः 1 जनवरी, 1992 से संशोधित करके 444/—रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष संशोधित की गई थी। अगला संशोधन 1 जनवरी, 1997 से देय हो गया है। तदनुसार, पत्तन ने वीओसी घाट में अनुवर्ती सुधार को हिसाब में लेते हुए संशोधित पट्टा किराया 570/—रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष परिकलित किया है। संशोधित दर पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा 23 जुलाई, 1998 को आयोजित इसकी बैठक में अनुमोदित की गई थी। पत्तन द्वारा यह प्रस्ताव केंद्रीय सरकार को उसके अनुमोदन हेतु अगस्त, 1998 में भेज दिया गया था। परंतु, तब तक इस प्राधिकरण का गठन हो जाने के कारण मंत्रालय से कोई अनुमोदन प्राप्त नहीं हुआ था।

3. टीपीटी ने स्पष्ट किया है कि चूंकि दरों के मान/पट्टा किराए के संशोधन के संबंध में कार्रवाई करने वाला प्राधिकरण टीएमपी है, इसलिए उसने अब अगस्त, 1998 में मंत्रालय को पहले ही भेजे गए 1 जनवरी, 97 से प्रभावी पट्टा किराए के संशोधन से संबंधित प्रस्ताव की प्रतियां हमें प्रस्तुत की हैं और 1 जनवरी, 1997 से पूर्वप्रभाव से हमारे द्वारा संशोधित दर का अनुमोदन किए जाने के लिए अनुरोध किया है।

4. निर्धारित पद्धति के अनुसार टीपीटी का प्रस्ताव मैसर्स सदर्न पेट्रोकेमिकल्स इंडस्ट्रीज कारपोरेशन लिमिटेड (एसपीआईसी) और तूतीकोरन चैम्बर ऑफ कॉमर्स एण्ड इंडस्ट्री (टीसीसीआई) को परिचालित किया गया था।

मैसर्स एसपीआईसी लिमिटेड

एसपीआईसी ने बताया है कि प्रस्तावित संशोधित दर निम्नलिखित कारणों से अस्वीकार्य और असाधारण रूप से अधिक है :-

- (i) प्रारम्भिक अवधि में पत्तन न्यास के राजस्व में वृद्धि के लिए, पत्तन के प्रमुख ग्राहक के रूप में एसपीआईसी ने वर्ष 1979 में 215/—रुपए प्रति वर्गमीटर की बहुत अधिक दर का भुगतान करने की सहमति दी।
- (ii) पत्तन के विकास और यातायात की मात्रा में वृद्धि और परिणामी उच्च राजस्व सृजन के बावजूद 215/—रुपए की दर को बढ़ाकर वर्ष 1987 से 370/—रुपए (72 प्रतिशत), वर्ष 1992 में 444/—रुपए करके पांच-वर्षीय संशोधन किया गया था। वर्धित यातायात के कारण अधिक प्रयोक्ताओं द्वारा व्यय की भागीदारी करने के बावजूद पत्तन की प्रारम्भिक अवधि में एसपीआईसी द्वारा किए गए संरक्षण को नजरअंदाज करते हुए दरें बढ़ती रहीं।
- (iii) घाट क्षेत्र में फर्श लगाने, वीओसी घाट को जलापूर्ति और विद्युत तथा संचार पर विकास व्यय जैसे विकास कार्य एसपीआईसी को पट्टे पर दी गई भूमि में नहीं हुए हैं। भूमि का रख-रखाव, बाड़ाबंदी/पत्थर लगाने, विद्युतीय और संचार संस्थापना का कार्य एसपीआईसी द्वारा स्वयं अपने खर्च पर किया गया है। इसलिए, उपरोक्त लागत पर आरोप्य किराए की दरों में वृद्धि करना उचित नहीं है।

- (iv) पूँजी लागत और विकास प्रभार भूमि के किराए द्वारा कई वर्षों से आज तक टीपीटी द्वारा वसूल किया जा चुका है । इसलिए, भूमि की पूँजी लागत और विकास प्रभारों के रूप में 2543 लाख रुपए का अत्यधिक मूल्य लेना असाधारण रूप से अधिक है ।
- (v) भूमि किराए के लिए पूँजी लागत पर 18 प्रतिशत की वाणिज्यिक दर लागू करना बिल्कुल उचित नहीं है । भूमि किराए में अन्य सभी व्यय शामिल होते हैं और इसलिए अनुरक्षण और मूल्यहास जैसे अतिरिक्त प्रभारों को अलग से शामिल नहीं किया जाना चाहिए ।
- (vi) फास्फोरिक एसिड पर प्रभार प्रति मी० टन 85/—रुपए की दर से घाटशुल्क अन्य पत्तनों तथा साथ ही शीरा, भट्टी तेल, ईडीसी, वीसीएस आदि जैसे अन्य समान द्रव कार्गों की तुलना में उच्चतम है । पत्तन को फास्फोरिक एसिड के लिए घाटशुल्क प्रभारों की उच्चतम दर के कारण राजस्व की काफी बड़ी मात्रा से लाभ पहुंचता है और उच्च मात्रा के कारण लाभ के बावजूब आगे किसी रूप में वृद्धि करना उचित नहीं है ।
- (vii) फास्फेटी उर्वरक इस समय विनियंत्रित हैं और उन्हें अत्यधिक प्रतिस्पर्धी स्थिति में रखा गया है और एसपीआईसी का अस्तित्व खतरे में है, अगर वे लागत प्रभावी नहीं होते । उनकी लागत और कीमत में कोई भी वृद्धि कृषक समुदाय को उनकी वहन करने की क्षमता को प्रभावित करती है । फास्फेटी उर्वरक की खपत इस मद के विनियंत्रण के परिणामस्वरूप उच्च मूल्य के कारण तेजी से कम हुई है, जिससे अंततः फसलों का कुपोषण, मृदा उर्वरता में कमी और खाद्य उत्पादन में कमी होती है ।
- (viii) एसपीआईसी ने प्रारंभ में उच्च प्रशुल्क दरें अपनाकर काफी योगदान दिया है और संशोधन, जिसके लिए प्रारंभिक अत्यधिक प्रशुल्क आधार था, को योगदान जारी रखे हुए है, अब आगे संशोधन से बचे रहने के लिए पत्तन न्यास की बारी है ।

तृतीकोरन चैम्बर ऑफ कॉमर्स एण्ड इंडस्ट्री (टीसीसीआई)

- (i) टीपीटी ने 30 वर्षों के लिए और प्रत्येक वर्ष 5 प्रतिशत की वृद्धि दर पर किराए में बढ़ोतरी के लिए एक संविदा की, जिससे 5 वर्ष के बाद अनिश्चितता का भाव उत्पन्न हो गया । किराए को 215/—रुपए से बढ़ाकर 370/—रुपए और पुनः 444/—रुपए किया गया और इसे प्रति वर्गमीटर 570/—रुपए तक बढ़ाने की मांग की जा रही है । किराए की वृद्धि सांविधिक लेवी के रूप में की जाती है, संविदा के रूप में नहीं । 30 वर्ष पुरानी संविदात्मक अवधि मज्जाक होगी । पट्टे किराए में अनिश्चितता के कारण करार रद्द हो जाता है ।
- (ii) कोई भी व्यापारी यह योजना नहीं बना और प्रतिक्रिया व्यक्त कर सकता कि 5 वर्ष के बाद किराए की स्थिति क्या होगी । यद्यपि, मुद्रास्फीति होगी, जो संविदात्मक अनिश्चितता सृजित करने का कारण नहीं हो सकती । इसे पहले 5 वर्ष के लिए 5 प्रतिशत वृद्धि और तब 7 प्रतिशत से 8 प्रतिशत और पुनः 11 प्रतिशत पर श्रेणीकृत करें और 5 वर्ष के बाद 16 प्रतिशत से 18 प्रतिशत पर उच्चतम सीमा के रूप में रखें । प्रभावित पार्टियों की टीएएमपी अथवा पत्तन न्यास अथवा केंद्र सरकार द्वारा सुनवाई नहीं की गई ।

5. एसपीआईसी और टीसीसीआई से प्राप्त टिप्पणियां पृष्ठभूमि संबंधी जानकारी के रूप में टीपीटी को भेजी गई थीं । अपने उत्तर में टीपीटी ने निम्नानुसार वर्णन किया है :-

- (i) टीसीसीआई द्वारा दी गई टिप्पणियां टीपीटी और एसपीआईसी के बीच किए गए वार्ता का संदर्भ दिए बिना सामान्य और काल्पनिक आधार पर आधारित हैं । पत्तन न्यास केवल पट्टा

करार की सीमा के भीतर और समय-समय पर प्राप्त भारत सरकार के दिशानिर्देशों पर ही कार्रवाई कर सकता है ।

- (ii) टीसीसीआई द्वारा प्रस्तावित स्लैब और प्रतिशतता की प्रणाली विकास की लागत, भूमि के बाजार मूल्य, बढ़ोत्तरी की अनुमानित दर आदि पर विचार किए बिना स्वीकार्य नहीं है ।
- (iii) एसपीआईसी का तर्क कि प्रारम्भिक अवधि में टीपीटी के राजस्व को बढ़ाने के लिए एसपीआईसी वर्ष 1979 में 215/—रुपए की बहुत अधिक दर के लिए सहमत हुआ, सही नहीं है । संगत कारकों को ध्यान में रखते हुए और सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से 215/—रुपए की दर नियत की गई थी ।
- (iv) एसपीआईसी उस आधार, जिसपर पट्टा दर/संशोधन का हिसाब लगाया जाता है, को समझने में विफल रहा है । पट्टा दर/पट्टा दर का संशोधन भूमि की लागत अर्थात् ब्रेक-वाटर, पुनरुद्धार आदि की लागत और वर्ष के दौरान किए गए विकास की लागत, मूल्यहास आदि को ध्यान में रखते हुए निकाली जाती है, क्योंकि फास्फोरिक एसिड के टैंक इस घाट, जिसका प्रयोग बड़े कार्गो के प्रहस्तन के लिए किया जा रहा है, से ठीक 50 मीटर दूर पुनरुद्धार किए गए क्षेत्र की बहुमूल्य पट्टी पर उत्थापित रहती हैं । इस पहलू पर एसपीआईसी द्वारा विचार नहीं किया गया है । पट्टा दर इकाई आधार अर्थात् प्रति वर्गमीटर पर निकाली जाती है और पत्तन के अन्य प्रयोक्ताओं द्वारा व्यय की भागीदारी का प्रश्न नहीं उठता । वीओसी घाट के विकास के लिए संपूर्ण व्यय केवल एसपीआईसी पर प्रामाण्य नहीं है ।
- (v) पत्तन ने वर्ष 1992 से (क) घाट क्षेत्र में पत्थर बिछाने; (ख) वीओसी घाट को जलापूर्ति; और (ग) विद्युत और संचार का विकास जैसी सुविधा में सुधार किया है । एसपीआईसी फास्फोरिक एसिड की भंडारण टैंकियों से अपनी फैक्ट्रियों तक ढुलाई के लिए ये सुविधाएं ले रहा है । इसलिए, ऐसे विकास कार्यों की लागत को पट्टा दर संशोधित करने में जोड़ना कोई गलत कार्य नहीं है ।
- (vi) पूंजी लागत (12 प्रतिशत ब्याज और पूंजी पर 6 प्रतिशत आय), जिसे टीएएमपी द्वारा अनुमोदित किया गया है, पर 18 प्रतिशत की दर अपनाते हुए भूमि किराया नियत किया गया है । टीपीटी अत्यधिक राशि व्यय करते हुए घाट क्षेत्र में वार्षिक अनुरक्षण कार्य कर रहा है । इसलिए, पत्तन ने पट्टा किराया प्रभार में 3 प्रतिशत का सांकेतिक प्रावधान शामिल किया है । पट्टा किराए के संशोधन के लिए अनुमोदित पद्धति के अनुसार विभिन्न ढांचों पर मूल्यहास भी शामिल किया जाना होगा ।
- (vii) फास्फोरिक एसिड पर घाटशुल्क के लिए प्रभार विभिन्न सेवाओं के लिए है और इसलिए पट्टा दर के साथ घाटशुल्क के दर की तुलना करना संगत नहीं है ।
- (viii) पट्टा दर का संशोधन अनुमोदित सिद्धांतों के अनुसार किया जाता है । पट्टाधारक द्वारा उपादित वस्तु की किसी उर्ध्वमुखी अथवा अधोमुखी बाजार प्रवृत्ति को पट्टा किराया प्रभार के संशोधन के संगत कारक के रूप में नहीं माना जाता है ।
- (ix) एसपीआईसी ने अनुमोदित प्रशुल्क के अनुरूप पत्तन द्वारा प्रदान की गई सुविधा/सेवाओं के लिए पत्तन को देय राशि का भुगतान किया है, जिसे पत्तन को अंशदान के रूप में नहीं माना जा सकता ।

6. इस मामले में टीपीटी में एक संयुक्त सुनवाई ~~अन्योन्य~~ की गई थी । संयुक्त सुनवाई के दौरान निम्नलिखित तर्क दिए गए थे :-

तृतीकोरन पत्तन न्यास

- (i) एसपीआईसी के पट्टे पर दी गई भूमि प्रमुख अवस्थान पर है । भूमि का मूल्य और अधिक होना चाहिए । यह एक ऐतिहासिक विशेषता थी ।
- (ii) हम बहुत प्रसन्न होंगे अगर एसपीआईसी किसी अन्य (सस्ते) अवस्थान पर चला जाए ।
- (iii) यह संशोधन वर्ष 1997 में किया जाना था, इसे अभी तक नहीं किया गया है । कृपया इसे पूर्वप्रभाव से करें ।
- (iv) परिसंपत्तियों का "चालू लागत-निर्धारण" नहीं किया गया है । हमने पुराने (ऐतिहासिक) लागत-निर्धारण को अपनाया है ।
- (v) वास्तव में हमने लागत कम करने के लिए कुछ लागत मदों को निकाल दिया है ।
- (vi) लागत के परिकलन के लिए बुनियादी आपत्ति उठाने में अब बहुत देर हो गई है ।
- (vii) यातायात में कोई वृद्धि नहीं हुई है और उनका किराया उससे नहीं जोड़ा जा सकता ।
- (viii) अधिकतम पर पहुंच जाने का कोई प्रश्न नहीं है । लागत-निर्धारण प्रणाली को बदलना होगा और "चालू लागत" पर विचार करना चाहिए ।
- (ix) "घाटशुल्क" प्रहस्तन प्रभार है । एक "उतराई प्रभार" भी है । तथापि, घाटशुल्क में "भूमि किराया" का संघटक नहीं है । हम घाटशुल्क में रियायत दे चुके हैं ।
- (x) अगर एसपीआईसी फास्फोरिक एसिड बिल्कुल नहीं लाता है तो कोई घाटशुल्क नहीं होगा । क्या इसका यह अर्थ होता है कि उन्हें अधिक किराए का भुगतान करना होगा ?
- (xi) इस भंडारण सुविधा के कारण, एसपीआईसी विलम्ब शुल्क पर बचत करता है ।
- (xii) टंकी एक आबद्ध क्षेत्र है । वे सीमाशुल्क के भुगतान में विलम्ब कर और विलम्बित नकद व्यय पर बचत कर सकते हैं ।

मैसस सदरन पेट्रोकेमिकल्स इंडस्ट्रीज कारपोरेशन लिमिटेड (एसपीआईसी)

- (i) लगभग 97,000 वर्गमीटर के लिए प्रति वर्गमीटर 570/-रुपए का परिकलन सही नहीं है । इस पूरी भूमि को पट्टा आधार पर दिया जा सकता है । परंतु, वास्तव में ऐसा नहीं है । इसका बड़ा क्षेत्र घाट के रूप में प्रयोग किया जाता है । पत्तन उसके लिए घाटशुल्क प्रभारित करता है ।
- (ii) 20 प्रतिशत पट्टा हो सकता है, 80 प्रतिशत घाट होगा । इसलिए 570/-रुपए का केवल 20 प्रतिशत प्रभारित किया जाएगा ।
- (iii) "समर्थता" पर विचार करें । हम घाटशुल्क भी अदा करते हैं । उन्हें पूरी भूमि पट्टे पर देने दें । हम 570/-रुपए स्वीकार कर लेंगे ।
- (iv) हम थ्रपुट की न्यूनतम गारंटी देते हैं । टीपीटी को कुछ नुकसान नहीं होगा ।

- (v) वे 570/—रुपए से अधिकतम दर पर पहुंच गए हैं। क्या वे शेष अवधि के लिए किराया बढ़ाना बंद करेंगे ?
- (vi) हम चले जाने के लिए तैयार हैं, अगर वे स्थानांतरण लागत वहन करें।
- (vii) हम जल/विद्युत के प्रयोग के लिए अलग से भुगतान करते हैं, जो अपने-आप में काफी बड़ी राशि है।
- (viii) यहां तक अगर किराया नहीं घटाया जा सकता तो कम से कम इसमें वृद्धि नहीं करें। इसे 444/—रुपए पर रहने दें; वह उचित है।

7. इस मामले की जांच-पड़ताल के दौरान एकत्रित समग्र सूचना के संदर्भ में और समग्र रूप से ध्यान देने के आधार पर निम्नलिखित स्थिति उभरती दिखाई देती है :—

- (i) एसपीआईसी और टीपीटी के बीच वीओसी घाट में फास्फोरिक एसिड भंडारण टंकी स्थापित करने के लिए पट्टे पर दी गई भूमि के संबंध में एक विशेष पट्टा करार हुआ है। पट्टा विलेख दिनांक 1 जनवरी, 1987 से प्रारंभ करके प्रत्येक पांच वर्ष में एक बार किराए के उर्ध्वमुखी संशोधन की व्यवस्था करता है। पट्टा किराए का पूर्व संशोधन 1 जनवरी, 1992 से हुआ था और तदनुसार, टीपीटी ने 1 जनवरी, 1997 से अर्थात् पिछले संशोधन से पांच वर्ष बीत जाने के बाद किराए में संशोधन का प्रस्ताव किया। यह उल्लेखनीय है कि पट्टा विलेख केवल दर के संशोधन की आवश्यकता का ही वर्णन करता है और ऐसे संशोधन की मात्रा पर कुछ नहीं कहता।
- (ii) एसपीआईसी आरोप लगाता है कि दिनांक 1.1.1997 से पट्टा किराए में प्रस्तावित वृद्धि असामान्य रूप से अधिक है। इसने आगे तर्क दिया है कि मूल आबंटन के समय नियत पट्टा किराया स्वयं अत्यधिक था। इतनी बाद की तारीख पर लागत घटक जिसे वर्ष 1979 और 1981 में नियत आधार किराए के परिकलन में हिसाब में लिया गया होगा, आदि पर गौर करना संभव नहीं है। ऐसी दर स्वीकार करते और तदनुसार पट्टा किराया अदा करने पर, एसपीआईसी के लिए इस चरण पर प्रारम्भिक पट्टा किराए की समीक्षा करने की आशा करने में बहुत देर हो गई है।
- (iii) संदर्भगत भूमि वीओसी घाट में बैकअप क्षेत्र है। संयुक्त सुनवाई के दौरान जैसा टीपीटी द्वारा इंगित किया गया है, यह प्रचालनात्मक क्षेत्र में एक प्रमुख अवस्थान पर है। अन्य पत्तन न्यासों के मामले में कार्गो के भंडारण के लिए आबंटित प्रचालनात्मक क्षेत्रों में ऐसी भूमि के लिए दरें उनके दरों के मान में निर्धारित हैं। तथापि, टीपीटी ने अपने दरों के मान में इस भूमि के लिए दर शामिल नहीं की है और इस भंडारण क्षेत्र के लिए अलग से किराए का संशोधन करना चुना है। यह दृष्टिकोण यह सुनिश्चित करने में कठिनाइयां उत्पन्न करता है कि क्या घाटशुल्क तथा साथ ही भंडारण क्षेत्र के किराए प्रभार के परिकलन में एक ही लागत घटक को दुबारा हिसाब में लिया गया है या नहीं। टीपीटी ने मात्र यह कहा है कि फास्फोरिक एसिड पर घाटशुल्क विभिन्न सेवा के लिए है और घाटशुल्क दर की पट्टा दर से तुलना करना संगत नहीं है। यह सत्य हो सकता है, परंतु संगत यह है कि घाटशुल्क दर नियत करते समय विचार किए गए एक ही लागत घटक को पट्टा दर के परिकलन के लिए हिसाब में नहीं लिया जाना चाहिए।

- (iv) पट्टा किराए के परिकलन में टीपीटी ने ब्रेक वाटर, घाट की दीवार, सड़क आदि के निर्माण की लागत और निर्माण अवधि के दौरान पूंजीकृत ब्याज पर भी विचार किया है। यह प्रतीत होता है कि ये लागतें मूल मूल्य पर ली गई हैं, न कि दिनांक 31 दिसम्बर, 1997 को मूल्यहासित मूल्य पर। इसी प्रकार, अनुरक्षण प्रभार में ब्रेकवाटर, घाट, सड़कों आदि पर अनुरक्षण और मूल्यहास शामिल हैं। घाटशुल्क दरें नियत करते समय इन लागतों को शामिल करना आम बात है। टीपीटी ने यह उल्लेख नहीं किया है कि इन घटकों को घाटशुल्क दरों से निकाल दिया गया था। इन परिस्थितियों में, टीपीटी द्वारा दिए गए लागत परिकलन पर विश्वास करना सही नहीं है।
- (v) सामान्यतया, अन्य पत्तनों में पट्टे संबंधी अधिकांश मामलों में इस विषय पर सरकारी दिशानिर्देशों के अनुसार पट्टा किराए पर 5 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि अनुमत्य है। इस प्राधिकरण ने हल्दिया में सीपीटी की संपत्तियों और वीपीटी की भूमि (चार क्षेत्रों में) के पट्टे की दरों पर आदेश पारित करते समय इस दृष्टिकोण का अनुमोदन किया है। इस प्राधिकरण ने इन मामलों में भी पांच वर्षों में एक बार आधार का संशोधन अनुमोदित किया है।
- (vi) तथापि, तात्कालिक मामले में यह प्राधिकरण ऊपर पैराग्राफ 7(iii) और 7(iv) में वर्णित कारणों से आधार के संशोधन की अनुमति देने की स्थिति में नहीं है। तथापि, अन्य पट्टा मामलों में प्राधिकरण द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण के संगत वर्ष 1993 से (उस समय) मौजूद पट्टा किराए पर 5 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि अनुमत्य है। सरलता के लिए मिश्रित वृद्धि पर विचार नहीं किया जाता है और वर्ष 1992 तथा 1996 के बीच की पांच वर्ष की अवधि के लिए सीधे 5 प्रतिशत की वृद्धि अनुमत्य है। तदनुसार, दिनांक 1.1.1992 से प्रतिवर्ष प्रति वर्गमीटर 444/-रुपए का पट्टा किराया 25 प्रतिशत बढ़ाया जाएगा और दिनांक 1.1.1997 से प्रतिवर्ष प्रति वर्गमीटर 555/-रुपए पर नियत किया जाएगा।
- (vii) ऊपर पैराग्राफ 7(vi) में यथानिर्दिष्ट संशोधित दर ऊपर पैराग्राफ 7(iv) में ब्यौरे के सत्यापन के अधीन होगी और आवश्यक हुआ तो बाद में इस प्राधिकरण द्वारा समतुल्य (पूर्वप्रभाव से) समायोजन पर विचार किया जाएगा। इस प्राधिकरण द्वारा यह निर्णय निम्नलिखित कारणों से लिया गया है :-
- (क) यह मामला सत्यापन, जिसमें समय लग सकता है, के लिए रोक रखने की आवश्यकता नहीं है।
- (ख) यह प्राधिकरण इस बात से आश्वस्त नहीं है कि क्या सभी संगत ब्यौरे सरलतापूर्वक सत्यापन के लिए उपलब्ध होंगे या नहीं।

इस मामले में उपरोक्त कार्रवाई से कोई गंभीर लेखाकरण समस्या नहीं होगी, क्योंकि यह केवल एक पार्टी को शामिल करने का मामला है ।

8. परिणामतः और ऊपर दिए गए कारणों से निम्नलिखित निर्णय लिए जाते हैं :—

- (i) मैसर्स एसपीआईसी लिमिटेड को टीपीटी द्वारा आबंटित भूमि के लिए पट्टा किराया प्रतिवर्ष 444/—रुपए प्रति वर्गमीटर की मौजूदा दर से 25 प्रतिशत बढ़ाया और दिनांक 1.1.1997 से प्रतिवर्ष 555/—रुपए प्रति वर्गमीटर नियत किया जाता है ।
- (ii) अनुमोदित पट्टा दर की जैसा ऊपर पैराग्राफ 7(vii) में उल्लेख किया गया है, समीक्षा की जाएगी । टीपीटी को अतिशीघ्र इस प्राधिकरण को समुचित जानकारी प्रस्तुत करने का निर्देश दिया जाता है ।

एस. सत्यम, अध्यक्ष

[विज्ञापन/3/4/असाधारण/143/2000]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

New Delhi, the 29th May, 2000

No. TAMP/106/99-TPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby decides on the proposal of the Tuticorin Port Trust to revise the lease rate for the land leased out to M/s. Southern Petrochemicals Industries Corporation Limited (SPIC) at VOC wharf for installation of Phosphoric Acid storage tanks, as in the Order appended hereto.

SCHEDULE

(Case No.TAMP/106/99-TPT)**The Tuticorin Port Trust (TPT)**... **Applicant****Vs.****M/s. Southern Petrochemicals Industries
Corporation Limited (SPIC)**... **Respondent****ORDER****(Passed on this 12th day of May 2000)**

This case relates to a proposal received from the Tuticorin Port Trust (TPT) for revision of lease rent for the land leased to M/s. Southern Petrochemicals Industries Corporation Limited (SPIC) at the VOC wharf for installation of Phosphoric Acid storage tanks.

2. Two pieces of land measuring 2325 sq.m. and 1085 sq. m. at the VOC wharf were leased on a long term basis for a period of 30 years by the TPT to M/s. SPIC Limited in April 1979 and January 1981 respectively for installation of Phosphoric Acid storage tanks. Initially the lease rent was fixed at Rs.215 per sq. m. per annum. As per the agreement entered with the lessee, the lease rent is subject to revision with effect from 1 January 1987 and thereafter at the end of every 5 years. Accordingly, the lease rent was revised to Rs.315 per sq. m. per annum from 1 January 1987. The rate was again revised to Rs.444 per sq. m with effect from 1 January 1992. The next revision has been due from 1 January 1997. Accordingly, the port has worked out the revised lease rent as Rs.570/- per sq. mt. per annum taking into account the subsequent improvement in the VOC wharf. The revised rate was approved by the Port Trust Board in its meeting held on 23 July 1998. The proposal was sent by the Port in August 1998 to the Central Government for its approval. But, the approval was not received from the Ministry as this Authority had been constituted by then.

3. The TPT has clarified that since the TAMP is the Authority for dealing with the Scale of Rates / revision of lease rent, etc., it has now submitted copies of the proposal for revision of lease rent effective from 1 January 97 already sent to the Ministry in August 1998 and requested for our approval of the revised rate retrospectively with effect from 1 January 1997.

4. In accordance with the procedure prescribed, the proposal of the TPT was circulated to M/s. SPIC Limited (SPIC) and to the Tuticorin Chamber of Commerce and Industry (TCCI). Comments received from M/s. SPIC Limited and TCCI are summarised below:

M/s. SPIC Limited

SPIC has stated that the proposed revised rate is unwarranted and abnormally high due to the following reasons:

- (i). In order to augment the revenue to the Port Trust in the initial period, the SPIC as a prime Customer of port, had agreed to pay a very high rate of Rs.215/- per sq. mtr. in the year 1979.
- (ii). Quinquennial revisions were made by increasing the rate of Rs.215/- to Rs.370/- (72%) in 1987, Rs.444/- in 1992 despite the development of port and enhancement in the volume of traffic and consequent higher revenue generation. In spite of sharing of the expenses by more users due to enhanced traffic, the rates continued to flare up ignoring the patronage by the SPIC in the initial period of the port.
- (iii). The development works like paving of wharf area, water supply to VOC wharf and development expenses on electricity and communication have not taken place in the land leased to the SPIC. The land maintenance, fencing / pavement, electrical and communication installations have been carried out by the SPIC at its own cost. Hence the increasing the rental rates attributing the above cost is not justifiable.
- (iv). The capital cost and development charges have already been recovered by the TPT over the period of years to date by way of land rental. Hence taking a huge value of Rs.2543 lakhs as capital cost of land and development charges is abnormally high.
- (v). Applying a commercial rate of 18% on capital cost for ground rent is not at all reasonable. Ground rent already covers all the other expenses and hence additional charges like maintenance and depreciation should not be separately included.
- (vi). The wharfage on Phosphoric Acid charged @ Rs. 85/- per MT is the highest compared to other ports as well as to other similar liquid cargoes like molasses, furnace oil, EDC, WCM, etc. The port is benefited by way of large quantum of revenue due to the highest rate of wharfage charges for Phosphoric Acid and further hike in any other form despite the benefit due to high volumes is not reasonable.
- (vii). Phosphoric fertilisers are presently decontrolled and they are put in a highly competitive situation and the SPIC's existence is at

threat if they are not cost effective. Any increase in their cost and price also affects the farming community in their affordability. The consumption of phosphoric fertilisers has drastically come down due to high price as a result of decontrol of this item which ultimately leads to malnutrition to crops, degeneration in soil fertility and reduction in food production.

- (viii). The SPIC initially has contributed heavily by absorbing high tariff rates and continues to contribute to the revisions for which the initial exorbitant tariff was the base, it is the turn of the Port Trust to refrain from further revision.

Tuticorin Chamber of Commerce and Industry (TCCI)

- (i). The TPT entered into a contract for 30 years and escalation of rent at the rate of 5% increase every year, leaving a sense of uncertainty after 5 years. The rent was increased from Rs.215/- to Rs.370/- and then to Rs.444/- and is sought to be increased to Rs.570/- per sq. m. The rent is increased as statute levy and not as a contract. The 30 year old contractual period will be a mockery. The agreement becomes void for uncertainty in lease rent.
- (ii). No businessman can plan and react what will be the state of rent after 5 years. Though there will be inflation, that can not be the reason to create a contractual uncertainty. Grade it at 5% increase for the first 5 years and then 7% to 8% and then 11% and put as ceiling at 16% to 18% after 5 years. The affected parties are not heard by the TAMP or by the Port Trust or by the Central Government.

5. The comments received from the SPIC and the TCCI were sent to the TPT by way of feedback information. In their reply, the TPT has stated as under:

- (i). The comments offered by the TCCI are based on general and hypothetical grounds, without having reference to the agreement entered between the TPT and the SPIC. The Port Trust can act upon only within the frame work of the lease agreement, and the guidelines of the Government of India received from time to time.
- (ii). The slabs and percentage system proposed by the TCCI is not acceptable without considering the cost of development, market value of land, expected rate of appreciation, etc.
- (iii). The argument of SPIC that in order to augment the revenue to the TPT in the initial period, the SPIC agreed for very high rate of Rs.215/- in the year 1979, is not correct. The rate of Rs.215/- was fixed after taking account the relevant factors and with the approval of competent authority.

- (iv). The SPIC has failed to understand the basis on which the lease rate / revision is worked out. The lease rate / revision of lease rate is worked out taking into account the land cost i.e. cost of break-waters, reclamation etc., as the phosphoric acid tanks stand erected on extremely valuable strip of reclaimed area just 50 m away from the wharf, which is being used for handling bulk cargoes and cost of developments that have taken place during the course of the years, depreciation, etc. This aspect has not been considered by the SPIC. The lease rate is arrived at on unit basis i.e. per sq. mtr. and sharing of the expenses by other users of the port does not arise. The entire expenses towards development of the VOC wharf is not charged on the SPIC alone.
- (v). The Port has carried out improvements of the facility such as (a) pavement in wharf area; (b) water supply to VOC wharf; and, (c) development of electricity and communications since 1992. The SPIC is availing these facilities for transportation of the Phosphoric Acid from the storage tanks to their factories. Hence there is nothing wrong in adding the cost of such developmental works, in revising the lease rate.
- (vi). The Ground rent has been fixed adopting the rate of 18% on the capital cost (12% interest and 6% return on capital) which is approved by the TAMP. The TPT is carrying out annual maintenance works in the wharf area incurring huge expenditure. Hence the Port has included a token provision of 3% in the lease rental. Depreciation on various structures is also to be included as per the approved procedure for revision of lease rent.
- (vii). The charges towards, wharfage on Phosphoric Acid is for a different service and therefore comparing the rate of wharfage with the lease rate is not relevant.
- (viii). The revision of lease rate is made in accordance to the approved principles. Any upward or downward market trend of the commodity produced by the lessee is not to be considered as a relevant factor of revision of lease rental.
- (ix). The SPIC has paid only the amounts due to the Port towards the facility / services offered by the Port as per approved tariff, which cannot be considered as contribution to the port.

6. A joint hearing in this case was held at the TPT. During the joint hearing the following arguments were made:

The Tuticorin Port Trust

- (i). The land leased to the SPIC is at prime location. The value of the land should be much more. This was a historic feature.

- (ii). We will be very happy if SPIC moves out to another (cheaper) location.
- (iii). The revision was due in 1997. It has not yet been done. Please do it retrospectively.
- (iv). 'Current costing' of assets has not been done. We have gone by the old (historical) costing.
- (v). In fact, we have taken out some cost items to reduce the cost.
- (vi). It is too late now to raise a fundamental objection to calculations of cost.
- (vii). There has been no increase in traffic and their rent can not be linked to that.
- (viii). There is no question of maximum being reached. The costing system may have to change and 'Current cost' must be considered.
- (ix). 'Wharfage' is handling charge. There is a 'landing charge'. However, there is no 'land rent' component in wharfage. We have already given a concession of wharfage.
- (x). If SPIC does not bring Phosphoric Acid at all, there will be no wharfage. Does it mean they will have to pay higher rent?
- (xi). Due to this storage facility, the SPIC saves on demurrage.
- (xii). The tank is a bonded area. They can delay payment of Customs Duty and save on delayed cash outflow.

M/s. Southern Petrochemical Industries Corporation Limited (SPIC)

- (i). Calculation of Rs.570/- per sq. mtr. for about 97,000 sq. mtr. is not correct. All of these land can be given on lease basis. But actually it is not so. A large area is used as wharf. The Port charges wharfage for that.
- (ii). 20% can be lease. 80% will be wharf. So only 20% of Rs.570/- shall be charged.
- (iii). Take 'affordability' into consideration. We also pay wharfage. Let them give all the lands on lease. We will accept Rs.570/-.
- (iv). We give a minimum guarantee of throughput. The TPT has nothing to lose.

- (v). They have reached the maximum rate with Rs.570/-. Will they stop raising the rent for the remaining period?
- (vi). We are ready to move out if they bear the shifting costs.
- (vii). We pay separately for use of water / electricity which itself is substantial amount.
- (viii). Even if the rent can not be reduced, do not atleast increase. Let it stay at Rs.444/-; that is reasonable.

7. With reference to the totality of information collected during the processing of this case and on the basis of a collective application of mind, the following position is seen to emerge:

- (i). There is a specific lease agreement between the SPIC and the TPT in respect of the land leased out to set up Phosphoric Acid storage tanks at VOC wharf. The lease deed provides for upward revision of rent once every five years starting 1 January 1987. The previous revision of lease rent took place w.e.f. 1 January 1992; and, accordingly, the TPT proposed to revise the rent w.e.f. 1 January 1997 i.e. after a lapse of five years from the previous revision. It is noteworthy that the lease deed speaks only about the periodicity of revision of rate and remains silent on the quantum of such revision.
- (ii). The SPIC alleges that the proposed increase in lease rent w.e.f. 1.1.1997 is abnormally high. It has further contended that the lease rent fixed at the time of original allotment itself was exorbitant. It is not possible at such a distant date to look into the cost elements, etc. which must have gone into calculation of the base rent fixed in the years 1979 and 1981. Having accepted such rate and paid lease rent accordingly, it is too late for the SPIC to expect review of the initial lease rent at this stage.
- (iii). The land in reference is the back up area in VOC wharf. As pointed out by the TPT during the joint hearing, it is at a prime location in the operational area. In the case of other Port Trusts, the rates for such lands in the operational areas allotted for storage of cargo are prescribed in their Scale of Rates. However, the TPT has not included the rate for this land in its Scale of Rates and chosen to revise the rent for this storage area separately. This approach causes difficulties in ascertaining whether the same cost elements have been counted twice in the calculations of wharfage as well as storage area rentals. The TPT has merely stated that wharfage on phosphoric acid is for a different service and comparing the rate of wharfage with lease rate is not relevant. The statement may be true but what is relevant is that the same cost elements considered while fixing wharfage rate should not be counted for calculation of lease rate.

- (iv). In the calculation of lease rent, the TPT has considered the cost of construction of break water, wharf wall, roads, etc. and also the capitalized interest during the construction period. It appears that these costs have been taken at original value and not the depreciated value as on 31 December 1997. Similarly, the maintenance charges include maintenance and depreciation on breakwater, wharf, roads, etc. It is quite common to include these costs while fixing wharfage rates. The TPT has not mentioned that these elements were excluded from the wharfage rates. In these circumstances, it is not correct to rely on the cost calculations given by the TPT.
- (v). Normally, in most of the lease cases in other ports, in accordance with the Government Guideline on the subject, an annual escalation of 5% on lease rent is allowed. This Authority has approved this approach while passing orders on rates of leases of CPT's properties at Haldia and also the lands of the VPT (in four zones). This Authority in these cases has also approved revision of the base once in five years.
- (vi). In the instant case however, this Authority is not in a position to allow revision of base for reasons stated in Paragraph 7(iii) and 7(iv) above. However, consistently with the approach adopted by the Authority in other lease cases, annual escalation of 5% over the (then) existing lease rent from the year 1993 is allowed. For the sake of simplicity, a compounded escalation is not considered and a straight increase of 5% for the five year period between 1992 and 1996 is allowed. Accordingly, the lease rent of Rs.444/- per sq.m. per annum fixed w.e.f. 1.1.1992 shall be increased by 25% and fixed at Rs.555/- sq.m. per annum w.e.f. 1.1.1997.
- (vii). The revised rate as specified in paragraph 7(vi) above, shall be subject to a verification of the details in paragraph 7(iv) above and if necessary, a corresponding (retrospective) adjustment of the rate will be considered by this Authority subsequently. This decision is taken by this Authority for the following reasons:
- (a). The case need not be held up for the verification, which may take time.
- (b). This Authority is not sure whether all relevant details will be easily available for verification.

The above said course of action in this case, will not pose any serious accounting problems, because this is a case involving only one party.

8. in the result, and for the reasons given above, the following decisions are taken:

- (i). The lease rent for the land allotted to M/s. SPIC Limited by the TPT is increased by 25% from the existing rate of Rs.444/- per sq. mtr. per annum and fixed at Rs.555/- per sq. mtr. per annum w.e.f.1.1.1997.
- (ii). The lease rate approved will be reviewed as mentioned in paragraph 7(vii) above. The TPT is directed to submit the requisite information to this Authority at the earliest.

S. SATHYAM, Chairman
[Advt/III/IV/Exty/143/2000]